



## **Stettin: Maisonette mit Balkon, 2 Eingängen & Blick auf die Hakenterrasse**

**149,000 € (630,000 PLN)**

Baujahr 1938   3 Zimmer   ~96 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Einzigartige Maisonette-Wohnung mit Balkon und herrlichem Ausblick auf die Hakenterrasse in Stettin**

Wir laden Sie herzlich dazu ein, diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit einer Gesamtfläche von **96 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 6,41 m<sup>2</sup> Keller (insgesamt 102,90 m<sup>2</sup>)** zu entdecken. Die Immobilie beeindruckt mit einem malerischen Ausblick auf den Plac Adama Mickiewicza und die berühmten Wały Chrobrego – ein echtes Highlight in zentraler Lage von Stettin.

## Raumaufteilung:

### Untere Ebene (45 m<sup>2</sup>)

- Zwei helle, gut geschnittene Zimmer
- Eines der Zimmer mit Zugang zu einem kleinen Balkon
- Großzügiger Flur mit interner Treppe zur zweiten Ebene
- Badezimmer mit Dusche

### Obere Ebene (51 m<sup>2</sup>)

- Offener Wohnbereich mit viel Tageslicht
- Abgetrennter Küchenbereich
- Zweites Badezimmer

## Besonderheiten

Aktuell verfügt die Wohnung über **zwei separate Eingänge**, was die Nutzung als **zwei eigenständige Wohneinheiten** ermöglicht. Eine Zusammenlegung zu einer großzügigen Maisonette ist problemlos möglich, da die interne Verbindung zwischen den Etagen bereits besteht.

Ein zusätzlicher **Kellerraum (6,41 m<sup>2</sup>)** bietet praktische Lagerfläche.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss eines vollständig sanierten Altbaus**, der direkt gegenüber dem restaurierten Adam-Mickiewicz-Platz liegt. Die fantastische Aussicht auf die grüne Umgebung und die Hakenterrasse garantiert Ruhe und lässt freie Sicht ohne zukünftige Bebauung.

## Infrastruktur & Parkmöglichkeiten

Direkt vor dem Gebäude stehen sowohl **kostenlose als auch gebührenpflichtige Parkplätze** zur Verfügung. Die **hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr** ermöglicht es, alle Stadtteile Stettins bequem und schnell zu erreichen.

## Zusammenfassung

- Gesamtfläche: 102,90 m<sup>2</sup> (inkl. Keller)
- 2 voll ausgestattete Badezimmer
- 2 separate Eingänge – ideal für flexible Nutzung
- Kleiner Balkon mit Aussicht
- Saniertes Gebäude in Top-Lage
- Ruhige und dennoch zentrale Umgebung

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einmaligen Immobilie im Herzen von Stettin begeistern!

## Preis auf Anfrage

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 17.07.2024

**Stadtteil/Siedlung:** Wały Chrobrego

**Gesamtfläche:** 102,90 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Gebäudetyp:** Altbau

(Mehrfamilienhaus)

**Baujahr:** 1938

**Standard:** Sanierungsbedürftig  
(Generalrenovierung erforderlich)

**Gebäudestatus:** Gut erhalten

**Bauweise:** Ziegelbauweise

**Küchentyp:** Separate Küche

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 3

**Raumhöhe:** 3,50 m

**Warmwasseraufbereitung:**

Gastherme (Zweikreissystem)

**Heizung:** Fernwärme

**Unterkellerung/Keller:** Keller vorhanden

**Kellerfläche:** 6,41 m<sup>2</sup>

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabel-TV:** Ja

**Fensterart:** Kunststofffenster

**Umzäunung:** Komplett eingezäunt

**Anzahl der Balkone:** 1

**Balkonfläche:** 2 m<sup>2</sup>

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Gas   Zaun   Balkon

## Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

## Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

# **Immobilien in Westpommern**

**#425666**

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

## Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3,69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

## Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.